



شرکت ساختمانی و تاسیساتی سارا تل ایران (سهامی خاص)

گزارش ارزیابی و تعیین قیمت پایه سهام

در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹

و تغییرات تا تاریخ ۱۳۹۹/۸/۳۰

تاریخ تهیه: آذر ماه سال ۱۳۹۹



شرکت ساختمانی و تاسیساتی ساراتل ایران (سهامی خاص)

فهرست مندرجات گزارش ارزیابی سهام

صفحه	عنوان
۱	فصل اول
۱	۱- صورتهای مالی
۲	۱-۱- تراز نامه سه سال آخر ((الف))
۳	۱-۲- صورت سود و زیان و سود و زیان انباشته سه سال آخر ((ب))
۵ و ۴	۱-۳- ترازنامه مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ ((ج))
۶	فصل دوم
۶	۲- کلیات شرکت
۶	۲-۱- تاریخچه فعالیت
۶	۲-۲- محل شرکت
۶	۲-۳- فعالیت اصلی شرکت
۷	۲-۴- وضعیت اشتغال
۷	۲-۵- اسامی سهامداران شرکت
۸	۲-۶- اسامی آخرین هیات مدیره
۹	۲-۷- نسبت های مالی
۱۰	فصل سوم
۱۰	۳- خلاصه اهم رویه های حسابداری
۱۰	۳-۱- مبنای تهیه گزارش ارزیابی
۱۰	۳-۲- دارایی های نامشهود
۱۱	۳-۳- ارزش دفتری دارایی های ثابت مشهود



شماره:
تاریخ:
پیوست:

۱۲	..... ۳-۴ ارزش جاری دارایی های ثابت مشهود
۱۲	..... ۳-۵ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۲	..... ۳-۶ بهای تمام شده پیمان ها
۱۳	..... ۳-۷ درآمد عملیاتی
۱۳	..... ۳-۸ ذخایر
۱۴	..... فصل چهارم
۱۴	..... ۴-۱ یادداشت های توضیحی تعدیلات
۱۴	..... ۴-۱-۱ دارایی های ثابت مشهود
۱۶	..... ۴-۲ دارایی های نامشهود
۱۷	..... ۴-۳ دارایی های جاری
۲۰	..... ۴-۴ بدهی های جاری
۲۳	..... ۴-۵ بدهی های غیر جاری
۲۴	..... ۴-۶ حقوق صاحبان سرمایه
۲۴	..... ۴-۷ سود (زیان) انباشته
۲۵	..... ۴-۸ تفاوت تجدید ارزیابی
۲۶	..... فصل پنجم
۲۶	..... ۵-۱ روش های تعیین قیمت پایه سهام
۲۶	..... ۵-۱-۱ روش سود آوری
۳۰	..... ۵-۲ روش ارزش روز خالص دارایی ها
۳۲	..... ۵-۳ روش ارزش اسمی سهام
۳۳	..... ۵-۴ روش ارزش ویژه دفتری
۳۴	..... فصل ششم
۳۴	..... ۶-۱ جمع بندی نتایج حاصل از ارزیابی



شرکت ساختمانی و تاسیساتی سارااتل ایران (سهامی خاص)

فصل اول

صفحه	۱-صورت های مالی
((الف))	۱-۱-تراز نامه سه سال آخر
((ب))	۱-۲-صورت سود و زیان و سود و زیان انباشته سه سال آخر
((ج))- ۵۴	۱-۳-ترازنامه مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹



شرکت ساختمانی و تاسیساتی ساراژل ایران (سهامی خاص)
ترازنامه

در پایان اسفند سال های ۱۳۹۶ الی ۱۳۹۸

صورت ترازنامه سه سال قبل از واگذاری
یادداشت های سال قبل

تجدید ارائه شده ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ میلون ریال	تجدید ارائه شده ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ میلون ریال	۱۳۹۸/۱۲/۲۹ میلون ریال	یادداشت صورتنامه مالی	بدهی های و حقوق صاحبان سهام	تجدید ارائه شده ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ میلون ریال	تجدید ارائه شده ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ میلون ریال	۱۳۹۸/۱۲/۲۹ میلون ریال	یادداشت صورتنامه مالی	
۲۴,۷۶۶	۲۵,۸۷۴	۲۹,۳۵۲	۱۶	بدهی های جاری: پرداختی های تجاری و غیر تجاری	۴,۸۳۴	۸,۰۰۶	۲۲,۹۸۱	۱۱	دارایی های جاری: موجودی نقد
-	-	۳۵۷	۱۷	مالیات پرداختی	۵۳,۹۷۱	۳۷,۹۳۶	۷۶,۸۷۹	۱۰	دریافتی های تجاری و غیرتجاری موجودی مواد و کلا
-	۷۳۸	۱,۳۹۱	۱۸	سود سهام پرداختی	۶۰	-	-	۹	پیش پرداخت ها
۳,۰۴۸۴	۹,۱۲۹	۵۸,۸۱۲	۱۹	پیش دریافت ها	۵,۳۷۹	۲,۴۰۴	۵,۴۳۹		جمع دارایی های جاری
۵۵,۲۵۰	۳۵,۷۴۱	۸۹,۹۱۲		جمع بدهی های جاری	۶۳,۷۲۴	۲۷,۸۸۴	۱,۵۰,۲۹۹		جمع دارایی های غیر جاری
۷,۲۵۵	۱,۰۳۷۴	۱۳,۳۷۳	۱۵	بدهی های غیر جاری: ذخیره مزایای پایان خدمت	۲۰	۵۸۹	۸۰۵	۷	دارایی های غیر جاری
۷,۲۵۵	۱,۰۳۷۴	۱۳,۳۷۳		جمع بدهی های غیر جاری	۶۵۵	۱۹	۲۵	دارایی های ثابت مشهود	
۶۲,۵۰۵	۴۶,۱۱۷	۱,۰۳,۲۸۵		جمع بدهیها	۶۷۵	-	-	۸	دارایی های نامشهود
۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۲	حقوق مالکانه: سرمایه	-	۶۰۸	۸۳۰		جمع دارای های غیر جاری
۱۵	۱۵	۱۵	۱۳	اندوخته قانونی	-	-	-		جمع دارایی ها
۹۴۸	۹۴۸	۹۴۸	۱۵	سایر اندوخته ها	-	-	-		
۸۰۱	۱,۲۲۴	۱,۷۳۱		سود (زیان) انباشته	-	-	-		
۱,۹۱۴	۲,۳۳۷	۲,۸۴۴		جمع حقوق مالکانه	-	-	-		
۶۴,۴۱۹	۶۴,۴۱۹	۶۴,۴۱۹		جمع بدهی ها و حقوق مالکانه	-	۶۸,۴۵۴	۱,۰۶,۱۲۹		

یادداشت های توضیحی صورت های مالی سال ۱۳۹۸ بخش تائیدیه گزارش ارزیابی سهام می باشد.

شماره:
تاریخ:
پیوست:



شرکت ساختمانی و تأسیساتی ساراتل ایران (سهامی خاص)

صورت سود و زیان و سود زیان انباشته
در پایان اسفند سال مالی ۱۳۹۶ الی ۱۳۹۸

صورت سود و زیان سه سال قبل از آغازی
یادداشت های سال قبل

تجدید ارائه شده	تجدید ارائه شده	۱۳۹۸ سال	یادداشت	صورت های مالی
۱۳۹۶	۱۳۹۷	میلیون ریال		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۵۶,۶۲۳	۱۰,۳۳۰,۰۰۲	۱۹۷,۶۳۷	۵	۵
(۵۳۰,۰۵۵)	(۹۷,۱۲۵)	(۱۹۰,۰۰۶)	۵	۵
۳,۵۶۸	۶,۱۵۷	۷,۶۳۱		
(۳,۱۴۹)	(۳,۴۶۶)	(۵,۶۰۵)	۶	۶
۴۱۹	۱,۶۹۱	۲,۰۲۶		
۱۰۳	-	-		
۵۲۲	۱,۶۹۱	۲,۰۲۶		
(۱۴۲)	(۳۲۳)	(۵۰۶)	۱۷	۱۷
۳۸۰	۱,۲۶۸	۱,۵۲۰		
۳۸۰	۱,۲۶۸	۱,۵۲۰	گردش حساب سود	گردش حساب سود
(۷۸۶)	(۸۴۶)	(۱۰,۱۳)		
۷۱۳	۸۰۱	۱,۲۲۴		
(۸)	۱	-		
۸۰۱	(۱,۲۲۶)	۱,۷۳۱		

یادداشت های توضیحی صورت های مالی سال ۱۳۹۸ بخش جدایی ناپذیر گزارش ارزیابی سهام می باشد.

درآمدهای عملیاتی
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
سود (زیان) ناخالص
هزینه های اداری
سود (زیان) عملیاتی
هزینه های درآمدهای غیر عملیاتی
سود قبل از مالیات
کسر میشود: مالیات
سود (زیان) خالص
سود (زیان) خالص
۵۰ درصد سهم دولت
سود (زیان) انباشته در ابتدای سال
تعمیل سنواتی
سود (زیان) انباشته در پایان سال

شماره:
تاریخ:
بیوست:



شرکت ساختمانی و تأسیساتی ساراقل ایران (سهامی خاص)

ترازنامه مقایسه ای ارزش های دفتری و جاری
در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹
و تغییر در وضعیت مالی تا تاریخ ۱۳۹۹/۸/۳۰

الف - دارایی ها

مبالغ به میلیون ریال

شرح دارایی	یادداشت	پهای تمام شده در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	ذخیره استهلاک	ارزش دفتری در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	تعدیلات	مبلغ ارزیابی	مبنای ارزیابی
<u>دارایی های ثابت مشهود:</u> ساختمان ماشین آلات ابزارآلات وسایله نقلیه اثاثه اداری	۴-۱	۷۳۴	(۵۸۷)	۱۴۷	۷۴'۳۵۳	۷۴'۵۰۰	کارشناس رسمی
	۴-۱-۱	۴۲	(۱)	۴۱	۱۴۱	۱۸۲	کارشناس رسمی
	۴-۱-۲	۷۱۱	(۲۵۸)	۴۵۳	۶۹۴	۱'۱۴۷	کارشناس رسمی
	۴-۱-۳	۳۴۶	(۳۴۶)	-	۱'۹۰۰	۱'۹۰۰	کارشناس رسمی
۴-۱-۴	۱'۳۹۴	(۱'۲۳۰)	۱۶۴	۱۶۴	-	۱۶۴	کارشناس رسمی
جمع دارایی های ثابت مشهود		۳'۲۲۷	(۲'۴۲۲)	۸۰۵	۷۷'۰۸۸	۷۷'۸۹۳	
دارایی های نامشهود	۴-۲	۲۴۸	(۲۲۳)	۲۵	۳۵'۴۹۶	۳۵'۵۲۱	کارشناس رسمی
دارایی های جاری:	۴-۳						
موجودی نقدی	۴-۳-۱	۲۲'۹۸۱	-	۲۲'۹۸۱	-	۲۲'۹۸۱	کارشناس رسمی
دریافتی های تجاری و غیر تجاری	۴-۳-۲	۷۶'۸۷۹	-	۷۶'۸۷۹	(۷۱۸)	۷۶'۱۶۱	کارشناس رسمی
پیش پرداخت ها	۴-۳-۳	۵'۴۳۹	-	۵'۴۳۹	-	۵'۴۳۹	کارشناس رسمی
جمع دارایی های جاری		۱۰۵'۲۹۹		۱۰۵'۲۹۹	(۷۱۸)	۱۰۴'۵۸۱	
جمع دارایی ها		۱۰۸'۷۷۴	(۲'۶۴۵)	۱۰۶'۱۲۹	۱۱۱'۸۶۶	۲۱۷'۹۹۵	

یادداشت های توضیحی ۴-۱ الی ۴-۸ بخش جدایی ناپذیر گزارش ارزیابی سهام می باشد.

((ج)) ص-۴



مبالغ به میلیون ریال

شرح بدهی ها	بدهی های جاری:	بدهی های غیر جاری	تعداد سهام	مبلغ ارزایی	تعدیلات	ارزش دفتری در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	ذخیره استهلاکی	بهای تمام شده در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت	شرح بدهی ها
بدهی های جاری:	۴-۴									
پرواختنی های تجاری و غیر تجاری	۴-۴-۱			۲۹,۳۹۲	۴۰	۲۹,۳۵۲	-	۲۹,۳۵۲	۴-۴-۱	بدهی های جاری:
ذخیره مالیات	۴-۴-۲			۵۳۱	۱۷۴	۳۵۷	-	۳۵۷	۴-۴-۲	پرواختنی های تجاری و غیر تجاری
سود سهام پرواختنی	۴-۴-۳			۱,۳۹۱	-	۱,۳۹۱	-	۱,۳۹۱	۴-۴-۳	ذخیره مالیات
پیش دریافت ها	۴-۴-۴			۵۸,۸۱۲	-	۵۸,۸۱۲	-	۵۸,۸۱۲	۴-۴-۴	سود سهام پرواختنی
جمع بدهی های جاری	۴-۵			۹۰,۱۲۶	۲۱۴	۸۹,۹۱۲	-	۸۹,۹۱۲	۴-۵	پیش دریافت ها
بدهی های غیر جاری:										
ذخیره مزایای پایان خدمت	۴-۵-۱			۱۳,۳۷۳	-	۱۳,۳۷۳	-	۱۳,۳۷۳	۴-۵-۱	جمع بدهی های جاری
جمع بدهی های غیر جاری				۱۳,۳۷۳	-	۱۳,۳۷۳	-	۱۳,۳۷۳		ذخیره مزایای پایان خدمت
جمع بدهی ها				۱۰۳,۴۹۹	۲۱۴	۱۰۳,۲۸۵	-	۱۰۳,۲۸۵		جمع بدهی های غیر جاری
سود (زیان) مانده ۱۳۹۹	۴-۷			۱۴,۸۸۴	-	-	-	-	۴-۷	جمع بدهی ها
خالص دارایی ها				۱۲۹,۳۸۰	۱۲۴,۵۳۶	۲,۸۴۴	(۲,۶۴۵)	۵,۲۸۹		سود (زیان) مانده ۱۳۹۹
حقوق صاحبان سهام										خالص دارایی ها

شرح بدهی ها	حقوق صاحبان سهام:	تعداد سهام	ارزش هر سهم - ریال	مبلغ ارزایی	تعدیلات	ارزش دفتری در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	ذخیره استهلاکی	بهای تمام شده در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	یادداشت	شرح بدهی ها
حقوق صاحبان سهام:	۴-۶									
سرمایه	۴-۶-۱			۱۵۰	-	۱۵۰	-	۱۵۰	۴-۶-۱	حقوق صاحبان سهام:
اندوخته ها	۴-۶-۲			۹۶۳	-	۹۶۳	-	۹۶۳	۴-۶-۲	سرمایه
سود (زیان) انباشته	۴-۷			۱۴,۸۸۴	-	۱,۷۳۱	(۲,۶۴۵)	۱,۷۳۱	۴-۷	اندوخته ها
استهلاکی	۴-۸			-	۱۱۱,۶۵۲	-	-	-	۴-۸	سود (زیان) انباشته
تفاوت تجدید ارزیابی				۱۲۴,۳۸۰	۱۲۴,۵۳۶	۲,۸۴۴	(۲,۶۴۵)	۵,۲۸۹		استهلاکی
جمع حقوق صاحبان سهام				۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	-	۱۵۰,۰۰۰		تفاوت تجدید ارزیابی
جمع حقوق صاحبان سهام				۸,۶۲۵,۲۳۳	۸,۶۲۵,۷۳۳	۱۸۹,۶۰۰	-	۱۸۹,۶۰۰		جمع حقوق صاحبان سهام
ارزش هر سهم - ریال										جمع حقوق صاحبان سهام

یادداشت های توضیحی ۱-۴-۸ الی ۴-۸ بخش جداگانه ای باید برگزین ارزایی سهام می باشد. (ج) - ص ۵



فصل دوم

۲- کلیات شرکت

۲-۱- تاریخچه شرکت

شرکت ساختمانی و تاسیساتی ساراتل ایران (سهامی خاص) به شناسه ملی ۱۰۱۰۰۷۴۹۹۹۳ در تاریخ ۱۳۵۶/۶/۱۲ تحت شماره ۲۹۵۴۲ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی (تهران) به ثبت رسیده است. در حال حاضر شرکت ساراتل ایران جزء شرکتهای فرعی سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران می باشد.

۲-۲- محل شرکت

مرکز اصلی شرکت تهران - خیابان اندیشه - خیابان شهید بهشتی - خیابان اندیشه دوم شرقی پلاک ۲۴ ساختمان اندیشه طبقه پنجم می باشد.

۲-۳- فعالیت اصلی شرکت

فعالیت اصلی شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از:

- طراحی نظارت و خدمات مشاوره ای و اجرای کلیه پروژه های عمرانی (ساختمانی ، تاسیساتی ، راهسازی و ...)
- قبول خدمات نگهداری و تعمیرات ساختمان و تاسیسات
- انجام خرید های داخلی و خارجی کالا و تجهیزات ساختمانی و تاسیساتی و فروش کالاها و تجهیزات و خدمات
- تحصیل وام و یا اعتبار از بانک ها و اخذ انواع ضمانت نامه های بانکی جهت تأمین مالی و اجرای پروژه ها



در انجام موضوع ، فعالیت شرکت خدمات مربوط به صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران اولویت خواهد داشت .

۲-۴- تعداد کارکنان

۱۳۹۷	۱۳۹۸	
۸	۷	کارکنان رسمی - نفر
۹	۹	کارکنان موقت - نفر
۱۷	۱۶	
۱۵۱	۱۸۳	کارکنان پروژه های نگهداری - نفر
۱۶۸	۱۹۹	

۲-۵- اسامی سهامداران شرکت

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ مشتمل بر ۱۵۰۰۰ سهم ۱۰'۰۰۰ ریالی بانام تماما" پرداخت شده می باشد . ترکیب سهامداران در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است :

اسامی	تعداد سهام	درصد سهام	مبلغ - میلیون ریال
سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران	۱۴'۹۹۶	۹۹/۹۶	۱۴۹/۹۶
موسسه جام جم	۱	۰/۰۱	۰/۰۱
صندوق بازنشستگی سازمان صدا و سیما	۱	۰/۰۱	۰/۰۱
شرکت سروش رسانه	۱	۰/۰۱	۰/۰۱
شرکت صوتی و تصویری سروش	۱	۰/۰۱	۰/۰۱
	۱۵'۰۰۰	۱۰۰	۱۵۰



۶-۲-اسامی آخرین هیات مدیره

اسامی هیات مدیره در تاریخ تهیه صورت های مالی سال ۱۳۹۸ به شرح زیر بوده است :

اسامی	سمت
شرکت صوتی تصویری سروش - محمد حسین ملاعلیا	رئیس هیات مدیره
صندوق بازنشستگی صدا وسیما - آرش قندچی	نایب رئیس هیئت مدیره
سازمان صدا وسیما - محمد حسن ایلدرم	مدیرعامل و عضو موظف هیئت مدیره

۷-۲-نسبت های مالی

نسبت های مالی شامل نسبت های نقدینگی ، سود آوری و نسبت بدهی شرکت طی ۳ سال قبل به شرح جداول زیر می باشد :

۱-۷-۲-نسبت های نقدینگی :

شرح	واحد سنجش	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶
نسبت جاری = داری های جاری بدهی های جاری	مرتب	۱/۱۷	۱/۳۳	۱/۱۵
نسبت آنی = داری جاری منهای موجودی کالا و بیش پرداخت بدهی های جاری	مرتب	۱/۱	۱/۲۷	۱/۰۵

نسبت های جاری کمتر از حد مطلوب (۲) و نسبت آنی ، حاکی از وضعیت نسبتاً "مطلوب شرکت برای پوشش بدهی های آنی می باشد .



۲-۷-۲- نسبت های سود آوری

شرح	واحد سنجش	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶
سود (زیان) ناخالص به درآمد	درصد	۳/۸	۵/۹	۶/۳
سود (زیان) خالص به درآمد	درصد	۰/۷	۱/۲	۰/۶۷
بازده مجموع دارایی	درصد	۱/۴	۲/۶	۰/۶
بازده ارزش ویژه	درصد	۵۳	۵۴	۲۰

نسبت های سودآوری طی از سال ۱۳۹۷ به سال ۱۳۹۸ روند کاهشی دارد .

۲-۷-۳- نسبت های بدهی

نسبت	واحد سنجش	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶
نسبت بدهی جاری به دارایی	مرتبه	۰/۸	۰/۷	۰/۸
نسبت کل بدهی به دارایی	مرتبه	۰/۹۵	۰/۹۵	۰/۹۷

نسبت های بدهی به دارایی در شرکت مورد ارزیابی کمتر از ۱ بوده و در قبال بدهی های شرکت ،

دارایی های بیشتری وجود دارد .



فصل سوم

خلاصه اهم روبه های حسابداری

۱-۳-۱- مبنای تهیه گزارش ارزیابی

جهت تهیه ترازنامه بر مبنای ارزش های جاری (جایگزینی) از صورت های مالی حسابرسی شده سال ۱۳۹۸ استفاده شده است . صورت های مالی مذکور طبق استانداردهای حسابداری و اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده ، ولی در گزارش ارزیابی ، ترازنامه مقایسه ای به روش ارزش روز خالص دارایی ها بر مبنای ارزش های جاری تهیه گردیده و برای انجام آن ، ماشین آلات و ساختمان و وسایط نقلیه توسط کارشناسان مربوطه ارزیابی شده و برای دارایی های جاری و بدهی ها نیز تعدیلات لازم توسط کارشناس ارزیاب سهام در نظر گرفته شده است . مسئولیت مبنای و مبالغ ارزیابی دارایی های فیزیکی به عهده کارشناسان مربوطه و مسئولیت اصالت اطلاعات و مدارک ارائه شده از سوی شرکت مورد ارزیابی ، به عهده هیات مدیره آن می باشد .

۲-۳-۲- دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت می شود . استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود . استهلاک نرم افزارها بانرخ ۳ ساله و به روش خط مستقیم می باشد .



۳-۳- ارزش دفتری دارایی های ثابت مشهود :

۳-۳-۱- دارایی های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت می شود. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی و یا عمر مفید دارایی ثابت می گردد ، به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده داراییهای مربوط مستهلک می شود . هزینه های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود ، هنگام وقوع به عنوان هزینه های جاری تلقی و به حساب سود و زیان دوره منظور می گردد.

۳-۳-۲- استهلاک دارایی های ثابت با توجه به عمر مفید بر آوردی دارائی های مربوط (و با در نظر گرفتن آئین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ قانون مالیات های مستقیم مصوب بهمن ۱۳۹۴) بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود :

روش استهلاک	نرخ استهلاک	دارایی
مستقیم	۲۵ ساله	ساختمان
مستقیم	۶ و ۱۰ ساله	ماشین آلات
مستقیم	۳ و ۵ و ۱۰ ساله	اثاثه و منصوبات
مستقیم	۴ و ۵ و ۸ و ۱۰ ساله	ابزارآلات
مستقیم	۴ و ۶ ساله	وسایل نقلیه

۳-۳-۳- برای دارایی های ثابتی که در خلال ماه تحصیل و مورد بهره برداری قرار می گیرد استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود . در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاک پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر مدتی مورد استفاده قرار نگیرد میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاک منعکس در جدول بالا است .



۳-۴- ارزش جاری دارایی های ثابت مشهود

به استثنای اثاثه اداری ، بقیه دارایی های ثابت مشهود توسط کارشناسان رسمی دادگستری ارزیابی گردیده اندکه اسامی کارشناسان به شرح زیر است :

دارایی

۱- ساختمان

۲- ماشین آلات و ابزار

۳- وسایط نقلیه

۳-۵- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر هر یک از کارکنان برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور شده است .

۳-۶- مخارج پیمان

مخارج پیمان مشتمل بر (الف) مخارجی که مستقیماً با یک پیمان مشخص مرتبط است . (ب) مخارجی که بین پیمان ها مشترک بوده و تسهیم آن به پیمانی های جداگانه امکان پذیر است . (ج) سایر مخارجی که بموجب مفاد پیمان مشخصاً قابل مطالبه از کارفرما می باشد .



۳-۷- درآمد عملیاتی و بهای تمام شده درآمد عملیاتی

درآمد پیمان به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی اندازه گیری می شود .

هر گاه بتوان ماحصل یک پیمان بلندمدت را به گونه ای قابل اتکا برآورد کرد ، سهم مناسبی از درآمد و مخارج کل پیمان به ترتیب به عنوان درآمد و هزینه شناسایی می شود .

درآمد حاصل از خدمات بر اساس تایید کارکرد کارهای انجام شده ، توسط کارفرما طبق نرخ های قراردادهای شناسایی می گردد .

۳-۸- ذخایر

ذخایر ، بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توام با ابهام نسبتاً قابل توجه است . ذخایر زمانی شناسایی می شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد ، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای اتکا پذیر قابل برآورد باشد .



فصل چهارم

۴- با دداشت های توضیحی تعدیلات

۴-۱- دارایی های ثابت مشهود

۴-۱-۱- ساختمان

ساختمان شرکت واقع در خیابان شهید بهشتی - خیابان اندیشه دوم شامل سه آپارتمان به پلاک های ثبتی

۸/۶۹۳۳ و ۷ و ۷۳۰۷۶ و به مساحت ۲۰۶/۸۳ متر مربع و ۲۶/۴۱ متر مربع انباری

بشرح زیر مورد ارزیابی قرار گرفت :

مبالغ به میلیون ریال

شرح	بهای تمام شده	استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزیابی
ساختمان	۷۳۴	(۵۸۷)	۱۴۷	۷۴'۳۵۳	۷۴'۵۰۰

یک نسخه از گزارش ارزیابی ساختمان بخش جدایی ناپذیر گزارش ارزیابی سهام می باشد. توضیح اینکه سه

دستگاه آپارتمان متعلق به شرکت در قبال دریافت ضمانت نامه های بانکی در رهن بانک تجارت شعبه

میدان تختی می باشد .

۴-۱-۲- ماشین آلات و ابزارآلات

ماشین آلات و ابزارآلات شرکت

به شرح زیر مورد ارزیابی قرار گرفت : مبالغ به میلیون ریال

شرح	بهای تمام شده	استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزیابی
ماشین آلات	۴۲	(۱)	۴۱	۱۴۱	۱۸۲
ابزارآلات	۷۱۱	(۲۵۸)	۴۵۳	۶۹۴	۱'۱۴۷
جمع	۷۵۳	(۲۵۹)	۴۹۴	۸۳۵	۱'۳۲۹

یک نسخه از گزارش ارزیابی ماشین آلات و ابزاربخش جدایی ناپذیر گزارش ارزیابی سهام می باشد .



۳-۱-۴- وسائط نقلیه

به شرح

وسائطه نقلیه شرکت

مبالغ به میلیون ریال

زیر مورد ارزیابی قرار گرفت :

شرح	مدل	شماره	بهای تمام شده	استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزیابی
پراید	۱۳۸۹	۱۳۵ الف ۱۴	۷۹	(۷۹)	-	۶۰۰	۶۰۰
وانت مزدا	۱۳۸۷	۱۶ الف ۶۷۵	۱۳۱	(۱۳۱)	-	۷۰۰	۷۰۰
سمند	۱۳۸۳	۱۴ الف ۱۳۱	۱۳۶	(۱۳۶)	-	۶۰۰	۶۰۰
			۳۴۶	(۳۴۶)	-	۱'۹۰۰	۱'۹۰۰

یک نسخه از گزارش ارزیابی خودروها بخش جدایی ناپذیر گزارش ارزیابی سهام می باشد .

۴-۱-۴- اثاثه اداری

اثاثه اداری به بهای تمام شده ۱'۳۹۴ میلیون ریال و ارزش دفتری ۱۶۴ میلیون ریال می باشد که با توجه به

استهلاک پذیر بودن آنها ، به ارزش دفتری در ارزیابی منظور می گردد .



۴-۲- دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود شامل اقلام زیر است :

مبالغ به میلیون ریال

شرح	بهای تمام شده	استهلاک	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزیابی
برند شرکت	-	-	-	۳۵'۰۰۰	۳۵'۰۰۰
امتیاز تلفن	۱۵	-	۱۵	-	۱۵
نرم افزارها	۲۲۹	(۲۲۳)	۶	-	۶
انشعاب آب دفتر مرکزی	۴	-	۴	(۴)	-
امتیاز صنعتی	-	-	-	۵۰۰	۵۰۰
	۲۴۸	(۲۲۳)	۲۵	۳۵'۴۹۶	۳۵'۵۲۱

۴-۲-۱- ارزش برند شرکت به موجب

که بخش جدایی

ناپذیر گزارش ارزیابی سهام می باشد ، به مبلغ ۳۵میلیارد ریال ارزیابی شده است .

۴-۲-۲- انشعاب آب به همراه ارزیابی ساختمان مورد ارزیابی قرار گرفت لذا در این قسمت لحاظ نمی گردد .

۴-۲-۳- امتیاز تلفن و نرم افزارها به ارزش دفتری در ارزیابی منظور می گردد .

۴-۲-۴- ۱- امتیاز صنعتی شرکت به موجب

به مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال

مورد ارزیابی قرار گرفت .

شایان ذکر است حسب اعلام شرکت مورد ارزیابی طی نامه شماره ۱۰۶۸ مورخ ۱۳۹۸/۹/۱۹ ، آخرین تمدید

رتبه بندی سازمان برنامه و بودجه برای صلاحیت پیمانکاری شرکت تا ۱۳۹۹/۳/۳۱ بوده و اقدامات مربوط

به تمدید و صدور گواهی جدید در دست پیگیری است .



۴-۳-دارایی های جاری

۴-۳-۱- موجودی نقد

موجودی نقد در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به مبلغ ۲۲'۹۸۱ میلیون ریال شامل اقلام زیر است و با توجه به ماهیت پولی بودن آن به ارزش دفتری در ارزیابی منظور می گردد:

میلیون ریال

۵۲۰	بانک تجارت جاری ۸۰۰۱۲
۵۰۷	بانک مرکزی جاری ۱۴۰۱۳
۸۶۸	بانک مرکزی جاری ۹/۲۰ نزد خزانه
۲۱'۰۸۵	بانک مرکزی جاری ۲۵۸۸
	بانک مرکزی جای ۲۲۷۲
۱	بانک ملی تنخواه مشترک

۲۲'۹۸۱

۴-۳-۲-دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ شامل اقلام زیر است:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزیابی
۱- مطالبات از صدا و سیما- ۷ مورد	۲۳'۹۲۵	-	۲۳'۹۲۵
۲- مبلغ قابل بازیافت بیمان ها- صدا و سیما	۲۳'۹۱۲	-	۲۳'۹۱۲
۳- مبلغ قابل بازیافت بیمان ها - عمران پارس	۱۵'۶۱۷	-	۱۵'۶۱۷
۴- مطالبات از سرمایه گذاری عمران پارس	۴'۵۴۵	-	۴'۵۴۵
۵- مطالبات از شهرداری چهار دانگه	۴'۷۹۰	(۷۱۸)	۴'۰۷۲
۶- سپرده ضمانت نامه و سایر سپرده ها	۳'۸۹۷	-	۳'۸۹۷
۷- کارکنان	۱۸۰	-	۱۸۰
۸- سایر بدهکاران	۱۳	-	۱۳
	<u>۷۶'۸۷۹</u>	<u>(۷۱۸)</u>	<u>۷۶'۱۶۱</u>



۴-۳-۲-۱- مطالبات از صدا و سیما (ردیف ۱) شامل اقلام زیر است و به ارزش دفتری در

میلیون ریال	ارزیابی منظور می گردد :
۱۳'۷۶۸	نگهداری ساختمان وتاسیسات گروه های خارج از سازمان
۶'۸۹۱	تکمیل ساختمان صدا وسیمای همدان
۱'۵۱۹	نگهداری ناحیه ۱۰ سال ۹۷-۹۸
۸۲۷	مرمت و بازسازی ساختمان ها و تاسیسات سازمان
۱۳۵	نگهداری ساختمان های ناحیه ۵
۶۵	نگهداری ساختمان های گروه ب
<u>۷۲۰</u>	سایر
<u>۲۳'۹۲۵</u>	

۴-۳-۲-۲- مبلغ قابل بازیافت پیمانهای سازمان صدا و سیما (ردیف ۲) شامل اقلام زیر است و به ارزش

دفتری در ارزیابی منظور می گردد :

میلیون ریال	
۱۵'۱۴۰	تکمیل ساختمان مرکز صدا وسیمای همدان
۱'۳۸۷	نگهداری ناحیه ۱۰ سال ۹۷-۹۸
<u>۷'۳۸۵</u>	نگهداری ساختمان و تاسیسات گروه های خارج از سازمان
<u>۲۳'۹۱۲</u>	

۴-۳-۲-۳- مبلغ قابل بازیافت پیمانها از سرمایه گذاری عمران پارس آینده (ردیف ۳) شامل اقلام زیر است و

به ارزش دفتری در ارزیابی منظور می گردد :

میلیون ریال	
۶'۵۷۳	خاک برداری هتل امام علی مشهد
<u>۹'۰۴۴</u>	احداث اسکلت بتونی هتل امام علی مشهد
<u>۱۵'۶۱۷</u>	

۴-۳-۲-۴- بابت مطالبات از شهرداری چهار دانگه (ردیف ۵) جهت وصول در مراجع قضایی طرح شکایت

شده که نتیجه آن تا این تاریخ مشخص نشده است . معادل ۱۵ درصد ذخیره در ارزیابی منظور می گردد .



۴-۳-۲-۵- مدارکی حاکی از بازیافت نشدن بقیه حسابهای دریافتنی ، ملاحظه نگردید . لذا به ارزش دفتری در ارزیابی منظور می گردند .

۴-۳-۳- پیش پرداختها

پیش پرداختها در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ شامل اقلام زیر است :

مبالغ به میلیون ریال

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزیابی
پیش پرداخت مالیات	۹۷۷	-	۹۷۷
پیش پرداخت به پیمانکاران	۴'۴۶۱	-	۴'۴۶۱
سایر پیش پرداخت ها	۱	-	۱
جمع	۵'۴۳۹	-	۵'۴۳۹

۴-۳-۳-۱- پیش پرداخت به پیمانکاران شامل اقلام زیر است و برای پیمانکاری وحدت و شرکت آذر مهدغرب که انتقالی از سالهای قبل بوده ، معادل ۶۵ درصد ذخیره کاهش ارزش توسط شرکت در نظر گرفته شده است . با توجه به تعیین ذخیره توسط شرکت ، احتساب ذخیره اضافی ضرورت نداشته و به ارزش دفتری در ارزیابی

مبالغ به میلیون ریال

منظور می گردد .

شرح	مبلغ	کاهش ارزش	خالص	تعدیلات	ارزیابی
شرکت آثار طوس	۳'۲۰۴	-	۳'۲۰۴	-	۳'۲۰۴
پیمانکاری وحدت	۱'۳۶۵	(۸۸۷)	۴۷۸	-	۴۷۸
آذر مهد غرب	۶۵۱	(۴۲۳)	۲۲۸	-	۲۲۸
افراز سازان	۴۷۹	-	۴۷۹	-	۴۷۹
سایر	۷۲	-	۷۲	-	۷۲
جمع	۵'۷۷۱	(۱'۳۱۰)	۴'۴۶۱	-	۴'۴۶۱

۴-۳-۳-۲- سایر اقلام به ارزش دفتری در ارزیابی منظور می گردد .



۴-۴- بدهی های جاری

۴-۴-۱- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

پرداختنی تجاری و سایر پرداختنی ها در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ شامل اقلام زیر است :

مبالغ به میلیون ریال

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزیابی
شرکت سیما چوب (وابسته)	۱'۶۲۹	-	۱'۶۲۹
شرکت نگین بتن	۶۰۵	-	۶۰۵
شرکت نانو پوشش طوس	۲۷۴	-	۲۷۴
فردین شعبانی	۲۰۹	-	۲۰۹
شرکت وهاج صنعت	۹۵	-	۹۵
صنایع سیم و کابل مشهد	۷۱	-	۷۱
سایر تجاری	۳۰۱	-	۳۰۱
غیر تجاری : سازمان صدا و سیما	۲'۳۳۳	-	۲'۳۳۳
سازمان تامین اجتماعی - حق بیمه	۱'۶۶۴	-	۱'۶۶۴
صندوق بازنشستگی صدا و سیما	۹'۴۰۰	-	۹'۴۰۰
مالیات ارزش افزوده	۱'۳۲۱	-	۱'۳۲۱
مالیات تکلیفی	۱۰۰	۴۰	۱۴۰
سپرده بیمه پرداختنی	۲'۰۶۶	-	۲'۰۶۶
سپرده حسن انجام کار	۴'۵۵۶	-	۴'۵۵۶
ذخایر	۲'۹۸۸	-	۲'۹۸۸
ذخیره هزینه های معوق	۴۲۰	-	۴۲۰
کارکنان	۱'۰۲۰	-	۱'۰۲۰
سایر	۳۰۰	-	۳۰۰
	۲۹'۳۵۲	۴۰	۲۹'۳۹۲



۴-۴-۲- ذخیره مالیات

وضعیت مالیات عملکرد شرکت در ۴ سال قبل به شرح زیر است :

مبالغ به میلیون ریال

سال	سود ابرازی	درآمد مشمول	مالیات ابرازی	مالیات تشخیص قطعی	مالیات پرداختی	مانده	تعدیل	ارزیابی
۱۳۹۵	(۲۶۱)	-	-	۶۳۷	۲۸۰	۲۸۰	-	-
۱۳۹۶	۵۶۸	۵۶۸	۱۴۲	۵۹۴	۴۲۰	-	-	۱۴۲
۱۳۹۷	۱'۶۹۱	۱'۶۹۱	۴۲۳	۷۰۸	۶۲۰	-	-	۴۲۳
۱۳۹۸	۲'۰۲۶	۲'۰۲۶	۵۰۷	-	-	۵۰۷	۱۷۴	۶۸۱
						۱'۰۷۲	۱۷۴	۱'۲۴۶
	کسر میشود:	پیش پرداخت مالیات				(۷۱۵)	-	(۷۱۵)
						۳۵۷	۱۷۴	۵۳۱

۴-۴-۲-۱- مالیات عملکرد شرکت تا پایان سال ۱۳۹۵ قطعی و تسویه گردید .

۴-۴-۲-۲- بابت عملکرد سال ۱۳۹۶ مبلغ ۵۹۴ میلیون ریال مالیات تشخیص و به مبلغ ۴۲۰ میلیون ریال

قطعی و با مازاد پرداخت مالیات تسویه گردید .

۴-۴-۲-۳- مالیات عملکرد سال ۱۳۹۷ به مبلغ ۷۰۸ میلیون ریال تشخیص و با توافق صورت گرفته با

سازمان امور مالیاتی ، به مبلغ ۶۲۰ میلیون ریال قطعی گردید که تفاوت آن با مبلغ مالیاتی ابرازی ، از محل

مازاد پرداختی سالهای قبل تسویه شد .

۴-۴-۲-۴- بابت مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ پس از کسر مازاد پرداخت مالیات سالهای قبل ، مبلغ ۱۷۴

میلیون ریال در تاریخ ۱۳۹۹/۷/۱ به سازمان امور مالیاتی پرداخت شده که در ارزیابی منظور می گردد .



۳-۴-۴- سود سهام پرداختنی

سود سهام پرداختنی در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ بابت سهم سود ۵۰ درصدی دولت و به شرح زیر است و به ارزش دفتری در ارزیابی منظور می گردد:

میلیون ریال

۷۳۸

سالهای قبل از ۱۳۹۷

۶۵۳

سال ۱۳۹۸

۱۳۹۱

۴-۴-۴- پیش دریافت ها

پیش دریافت ها در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ شامل اقلام زیر است :

مبالغ به میلیون ریال

شرح	ارزش دفتری	تعدیلات	ارزیابی
صدا و سیمای کرمانشاه	۵'۶۹۵	-	۵'۶۹۵
پروژه صدا و سیمای همدان	۳۲'۴۸۹	-	۳۲'۴۸۹
صدا و سیمای کرمان	۳۰۰	-	۳۰۰
پروژه شهید آوینی - صدا و سیما	۱۲۹	-	۱۲۹
پروژه هتل ایران مشهد - عمران پارس	۱۹۹	-	۱۹۹
پروژه هتل امام علی مشهد - عمران پارس	۲۰'۰۰۰	-	۲۰'۰۰۰
	۵۸'۸۱۲	-	۵۸'۸۱۲

۱-۳-۴-۴- پیش دریافت ها با توجه به ماهیت آنها ، به ارزش دفتری در ارزیابی منظور می گردد .

۵-۴-۵- بدهی های غیر جاری

۱-۵-۴- ذخیره مزایای پایان خدمت

ذخیره مزایای پایان خدمت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ به شرح زیر است :

میلیون ریال

۱۰'۳۷۶

مانده ابتدای سال

(۲'۴۸۶)

پرداخت شده طی سال

۵'۴۸۳

ذخیره تامین شده طی سال

۱۳'۳۷۳



به شرح بند ۳-۵ گزارش ، ذخیره مزایای پایان خدمت بر اساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر کارکنان برای هر سال خدمت در حسابها منظور می شود .
با توجه به تداوم فعالیت شرکت ، در ارزیابی نیز بر اساس روند محاسبه شده شرکت منظور می گردد .
برای ۸ ماهه سال ۱۳۹۹ نیز در برآورد سود و زیان ۸ ماهه لحاظ می گردد .

۴-۶- حقوق صاحبان سهام

۴-۶-۱- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ مبلغ ۱۵۰ میلیون ریال و به شرح زیر است :

اسامی	تعداد سهام	درصد سهام	مبلغ - میلیون ریال
سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران	۱۴'۹۹۶	۹۹/۹۶	۱۴۹/۹۶
موسسه جام جم	۱	۰/۰۱	۰/۰۱
صندوق بازنشستگی	۱	۰/۰۱	۰/۰۱
شرکت سروش رسانه	۱	۰/۰۱	۰/۰۱
شرکت صوتی و تصویری سروش	۱	۰/۰۱	۰/۰۱
	<u>۱۵'۰۰۰</u>	<u>۱۰۰</u>	<u>۱۵۰</u>

سرمایه شرکت در تاریخ ارزیابی تغییری نیافته است .

۴-۶-۲- اندوخته قانونی و احتیاطی

اندوخته ها در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ شامل ۱۵ میلیون ریال اندوخته قانونی و ۹۴۸ میلیون ریال سایر اندوخته ها می باشد که به ارزش دفتری در ارزیابی منظور می گردد .

۴-۷- سود زیان انباشته

سود انباشته شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ مبلغ ۱'۷۳۱ میلیون ریال می باشد .
طبق بند ۲-۸ آیین نامه شیوه های قیمت گذاری سهام ، برای ۸ ماهه تا ۱۳۹۹/۸/۳۰ ، قیمت محاسبه شده بر اساس جدول «ج» و با نرخ ۱۹/۵ درصد سود اوراق مشارکت به شرح زیر قابل محاسبه می باشد :



میلیون ریال

$$۱۱۴'۴۹۶ \times \frac{۱۹/۵}{۱۰۰} \times \frac{۸}{۱۲} = ۱۴'۸۸۴$$

از طرف دیگر بر اساس مبالغ سود و زیان سه سال قبل بترتیب ۱'۵۲۰ میلیون ریال و ۱'۲۶۸ میلیون ریال و ۳۸۰ میلیون ریال سود، متوسط سود سالانه ۱'۰۵۶ میلیون ریال و برای ۸ ماهه مبلغ ۷۰۴ میلیون ریال قابل برآورد می باشد.

در رعایت آیین نامه شیوه های قیمت گذاری سهام، سود ۸ ماهه به مبلغ ۱۴'۸۸۴ میلیون ریال در ارزیابی منظور می گردد.

۸-۴- تفاوت تجدید ارزیابی

تفاوت تجدید ارزیابی ناشی از مابه التفاوت ارزش دفتری و ارزش جاری کل دارایی ها پس از کسر کلیه بدهی های جاری و غیر جاری می باشد که به شرح یادداشت های ۱-۴ الی ۷-۴ مقایسه ای (صفحه ج گزارش ارزیابی)

معادل مبلغ ۱۱۱'۶۵۲ میلیون ریال مازاد تجدید ارزیابی می باشد که شامل اقلام زیر است:

میلیون ریال	یادداشت	
۷۷'۰۸۸	۴-۱	دارایی های ثابت مشهود
۳۵'۴۹۶	۴-۲	دارایی های نامشهود
(۷۱۸)	۴-۳	دارایی های جاری
<u>(۲۱۴)</u>	۴-۴	بدهی های جاری
<u>۱۱۱'۶۵۲</u>		جمع